

## **Ejendomsselskabet JL ApS**

**Jagtvej 27  
2680 Solrød Strand**

**CVR-nr. 35 38 51 50**

### **Årsrapport for 2018/19**

**(6. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. marts 2020

---

Johnny Pedersen  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	9
Balance 30. september	10
Noter til årsrapporten	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for Ejendomsselskabet JL ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød Strand, den 13. marts 2020

### Direktion

Johnny Pedersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet JL ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet JL ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Greve, den 13. marts 2020

Global Revision ApS  
Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 28 12 17 17

Henrik Johansen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne17515

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet JL ApS  
Jagtvej 27  
2680 Solrød Strand

CVR-nr.: 35 38 51 50

Regnskabsperiode: 1. oktober 2018 - 30. september 2019  
Stiftet: 25. juni 2013

Hjemsted: Solrød

### Direktion

Johnny Pedersen

### Revisor

Global Revision ApS  
Registreret revisionsanpartsselskab  
Greve Strandvej 9  
2670 Greve

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018/19 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 212.110, og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på kr. 4.453.324.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet JL ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af anskaffelsen af materielle anlægsaktiver indregnes ikke i kostprisen.



## Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	10-50 år	25 %
Indretning af lejede lokaler	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Deposita, der er indregnet under aktiver, omfatter betalte deposita til udlejer vedrørende selskabets indgåede lejeaftaler.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>979.069</b>	<b>574.758</b>
Personaleomkostninger	1	-91.226	-81.592
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>887.843</b>	<b>493.166</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-436.519	-412.807
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>451.324</b>	<b>80.359</b>
Finansielle omkostninger	2	-249.437	-375.035
<b>Resultat før skat</b>		<b>201.887</b>	<b>-294.676</b>
Skat af årets resultat	3	10.223	8.848
<b>Årets resultat</b>		<b>212.110</b>	<b>-285.828</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		212.110	-285.828
		<b>212.110</b>	<b>-285.828</b>

## Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		15.590.567	15.975.873
Indretning af lejede lokaler		<u>151.795</u>	<u>203.008</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>15.742.362</b></u>	<u><b>16.178.881</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>15.742.362</b></u>	<u><b>16.178.881</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		303.898	284.511
Andre tilgodehavender		5.682	20.128
Udskudt skatteaktiv		99.897	89.674
Periodeafgrænsningsposter		<u>27.905</u>	<u>12.259</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>437.382</b></u>	<u><b>406.572</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>703.194</b></u>	<u><b>288.529</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>1.140.576</b></u>	<u><b>695.101</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>16.882.938</b></u></u>	<u><u><b>16.873.982</b></u></u>

## Balance 30. september

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		4.373.324	4.161.214
<b>Egenkapital</b>	5	<b>4.453.324</b>	<b>4.241.214</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.864.754	7.213.641
Deposita		87.500	82.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>6.952.254</b>	<b>7.296.141</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	360.000	374.478
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.743	55.866
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.803.126	4.653.717
Selskabsskat		86.265	86.265
Anden gæld		87.059	159.301
Periodeafgrænsningsposter		100.167	7.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.477.360</b>	<b>5.336.627</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>12.429.614</b>	<b>12.632.768</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>16.882.938</b>	<b>16.873.982</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	86.709	78.123
Andre omkostninger til social sikring	<u>4.517</u>	<u>3.469</u>
	<b><u>91.226</u></b>	<b><u>81.592</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	139.660	184.778
Andre finansielle omkostninger	<u>109.777</u>	<u>190.257</u>
	<b><u>249.437</u></b>	<b><u>375.035</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>-10.223</u>	<u>-8.848</u>
	<b><u>-10.223</u></b>	<b><u>-8.848</u></b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
	<u>Grunde og byg-</u>	<u>Indretning af le-</u>
	ninger	jede lokaler
Kostpris 1. oktober 2018	<u>17.097.526</u>	<u>256.069</u>
Kostpris 30. september 2019	<u>17.097.526</u>	<u>256.069</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2018	1.121.653	53.061
Årets afskrivninger	<u>385.306</u>	<u>51.213</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2019	<u>1.506.959</u>	<u>104.274</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019</b>	<b><u>15.590.567</u></b>	<b><u>151.795</u></b>

## Noter

### 5 Egenkapital

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2018	80.000	4.161.214	4.241.214
Årets resultat	0	212.110	212.110
<b>Egenkapital 30. september 2019</b>	<b>80.000</b>	<b>4.373.324</b>	<b>4.453.324</b>

Virksomhedskapitalen består af 160 anparter à nominelt kr. 500. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2018	Gæld 30. september 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.588.119	7.224.754	360.000	5.330.000
Deposita	82.500	87.500	0	0
	<b>7.670.619</b>	<b>7.312.254</b>	<b>360.000</b>	<b>5.330.000</b>

### 7 Eventualforpligtelser

#### Lejeforpligtelser

Selskabet har indgået huslejekontrakter med opsigelsesperiode. Den samlede forpligtelse i opsigelsesperioden udgør t.kr. 116

#### Garantiforpligtelser

Selskabet har via bankforbindelse stillet garanti på t.kr 1.970 over for realkreditinstitut.

#### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabs-skatte og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskat-tede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforplig-telse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

## Noter

### 7 Eventualforpligtelser (fortsat)

Selskabet har ingen eventualforpligtelser herudover.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 7.225, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 15.591.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 800, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 6.708. Ejerpantebrevet henligger i selskabets besiddelse.

Selskabet har ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser herudover.



# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Johnny Pedersen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-807588945282

IP: 84.17.xxx.xxx

2020-03-16 11:04:03Z

NEM ID 

## Henrik Johansen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:28121717-RID:1240992020932

IP: 89.221.xxx.xxx

2020-03-16 11:31:29Z

NEM ID 

## Johnny Pedersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-807588945282

IP: 84.17.xxx.xxx

2020-03-16 12:40:09Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WZ6K5-WJ2FC-24GQ4-G3MQK-CV56F-EBETY

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>